




REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
 **GRAD PULA-POLA**
GRADONAČELNIK

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
 **CITTÀ DI PULA-POLA**
IL SINDACO

KLASA:340-03/21-01/33
URBROJ:2163-7-01-01-0019-24-21
Pula, 04. rujan 2024.

GRADSKO VIJEĆE
GRADA PULA - POLA

PREDMET: Zaključak o utvrđivanju prijedloga Zaključka o davanju suglasnosti na zaključenje Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture (Pula istok d.o.o.)
- dostavlja se

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Zaključka o davanju suglasnosti na zaključenje Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture, temeljem članka 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21, 5/21), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 04. rujna 2024. godine, donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Zaključka o davanju suglasnosti na zaključenje Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture.

2. Akt iz točke 1. sastavni je dio ovog Zaključka.

3. Ovaj Zaključak proslijedit će se Gradskom vijeću Grada Pula - Pola, na nadležno postupanje.

Ovlašćuju se dr.sc. Filip Zoričić, gradonačelnik Grada Pula - Pola, dr.sc. Ivona Močenić, zamjenica gradonačelnika Grada Pula - Pola, Bruno Cergnul, zamjenik gradonačelnika Grada Pula - Pola, Samanta Barić, p.o. Gradonačelnika pročelnica Upravnog odjela za urbanizam, investicije i razvojne projekte i Igor Bukarica, pomoćnik pročelnice Upravnog odjela za urbanizam, investicije i razvojne projekt, da sudjeluju u radu Gradskog vijeća po prijedlogu akta, te da se izjašnjavaju o amandmanima na isti.

4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

GRADONAČELNIK
dr.sc. Filip Zoričić, prof.

Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.



Na temelju članka 12. Odluke o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 13/22) u vezi s člankom 165. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) i članka 39. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine - Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 07/09, 16/09, 12/11, 01/13, 02/18, 02/20, 04/21 i 05/21), Gradsko vijeće Grada Pula - Pola na sjednici održanoj dana 25. lipnja 2024. godine, donosi

ZAKLJUČAK
o davanju suglasnosti na zaključenje
Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture

I

Prihvaća se pismo namjere, upućeno od strane trgovačkog društva PULA ISTOK d.o.o., OIB: 87682812076, sa sjedištem u Puli, Ulica Valmade-Via Valmade 8A, sukladno provedenom postupku provjere pri nadležnom upravnom odjelu Grada Pula - Pola te se daje suglasnost na predloženi Ugovor o gradnji komunalne infrastrukture, koji čini sastavni dio ovog Zaključka.

II

Provođenje ovog Zaključka povjerava se Upravnom odjelu za urbanizam, investicije i razvojne projekte, a na potpisivanje predmetnog Ugovora ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Pule.

III

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom njegovog donošenja.

KLASA:340-03/21-01/33
URBROJ:
Pula,

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULA - POLA

PREDSJEDNICA
Marija Marković-Nikolovski

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Odredba članka 12. Odluke o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola, br. 13/22) u vezi s člankom 165. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) i odredba članka 39. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola, br. 07/09, 16/09, 12/11, 01/13, 02/18, 02/20, 04/21 i 05/21) čine pravni temelj za donošenje ovog akta.

TEMELJNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Zaključka kojim se prihvaća Pismo namjere upućeno od strane trgovačkog društva PULA ISTOK d.o.o., OIB: 87682812076, Pula, Ulica Valmade-Via Valmade 8A, sukladno provedenom postupku provjere pri nadležnom Upravnom odjelu Grada Pula - Pola, na način da se izdaje suglasnost na zaključenje predloženog ugovora.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Dana 24. siječnja 2023. godine pri ovom Upravnom odjelu, zaprimljen je Zahtjev, odnosno Pismo namjere trgovačkog društva PULA ISTOK d.o.o., OIB: 87682812076, Pula, Ulica Valmade-Via Valmade 8A, za sklapanjem ugovora o gradnji komunalne infrastrukture s Gradom Pula-Pola te su dana 05.04.2024., 06.05.2024. i 02.09.2024. godine zaprimljene dopune istog zahtjeva, sve u predmetu KLASA: 340-03/21-01/33.

Uvidom u navedeni Zahtjev i provjerom priložene dokumentacije, utvrđeno je da gore navedeno trgovačko društvo želi biti Investitor u smislu Odluke o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 13/22) te da ispunjava sve uvjete za navedeno. Predmet ugovora o gradnji je prometnica s pratećom infrastrukturom (oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i elektroničkom kabelskom kanalizacijom) na k.č. br. 1968/4, s time da bi upojni bunar oborinske odvodnje bio smješten na k.č. br. 1968/11, obje k.o. Pula.

Naime, odredbom članka 165. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) u 1. stavku propisano je da investitor komunalne infrastrukture i sanacije terena u naselju je u pravilu jedinica lokalne samouprave ili trgovačko društvo koje obavlja odgovarajuću komunalnu djelatnost, a druge infrastrukture javnopravno tijelo ili druga osoba koja je istu prema posebnom propisu ovlaštena graditi.

Stavkom 2. navedenoga članka propisana je iznimka, odnosno da investitor komunalne i/ili druge infrastrukture može biti i jedna ili više osoba čijem zemljištu ili građevini služi infrastruktura ako za to imaju suglasnost jedinice lokalne samouprave, odnosno osobe iz stavka 1. ovoga članka.

Odlukom Grada Pula - Pola o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 13/22) propisani su uvjeti pod kojima se može ostvariti mogućnost predviđena gore opisanim člankom 165. Zakona o prostornom uređenju.

Slijedom navedenoga, pri Upravnom odjelu za urbanizam, investicije i razvojne projekte proveden je postupak provjere pri čemu je primarno utvrđeno da je Investitor dostavio svu potrebnu dokumentaciju kako bi opravdala interes za gradnjom komunalne infrastrukture sukladno odredbama članka 165. Zakona o prostornom uređenju.

Nadalje, za istaknuti je kako Programom građenja komunalne infrastrukture za 2024. godinu (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 21/23 i 11/24) nije planirana priprema ni izgradnja prometnice s koje bi se ostvarili uvjeti priključenja za višestambene zgrade koje Investitor ima namjeru graditi.

Katastarske čestice nalaze se unutar obuhvata GUP-a Grada Pule i UPU-a „Istočna poslovna zona“, unutar zone mješovite stambeno-poslovno, javne i društvene namjene, pri čemu Investitor planira graditi ukupno 7 višestambenih zgrada, kako je opisano i prikazano u Idejnom rješenju, koje se prilaže uz prijedlog ovog akta.

Opravdanost izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture proizlazi iz činjenice da predmetne čestice, na kojima Investitor planira graditi višestambene zgrade, nemaju posredan pristup s javne prometne površine, a odredbom stavka 1. članka 121. Generalnog urbanističkog plana Grada Pule (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni tekst) utvrđuje se da građevne čestice na kojima se planira gradnja građevina odnosno rekonstrukcija postojećih građevina unutar obuhvata ovoga GUP-a moraju imati priključak na prometnu površinu utvrđenu Zakonom (površine javne namjene, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice, površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice). Upravo predloženim ugovorom predviđa se gradnja javne prometne površine čime se omogućuje priključenje predmetnih čestica na prometnu površinu.

Sukladno propisanoj proceduri, prijedlog Ugovora, koji čini sastavni dio prijedloga ovoga akta, dostavljen je Investitoru na očitovanje, zajedno s procjenom troškova gradnje komunalne infrastrukture te je zaprimljeno pozitivno očitovanje istoga na navedeni prijedlog, u predmetu KLASA: 340-03/21-01/33 pod URBROJ: 383-0457-24-19.

Ugovorom o gradnji komunalne infrastrukture uređuju se prava i obveze Investitora ali i Zainteresiranih osoba, sve sukladno Odluci o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture. Važno je istaknuti i da su Zainteresirane osobe ugovorne strane s obzirom na to su (su)vlasnici nekretnina na kojim se planira gradnja komunalne infrastrukture. Uzevši navedeno u obzir, stav je nadležnog Upravnog odjela Grada Pula – Pola da se na predloženi način sudjelovanja Zainteresiranih osoba kao stranaka ugovora, na dostatan način štite prava i interesi Grada Pula – Pola. U tom kontekstu, interes je Grada Pula – Pola nadzirati provedbu ugovora ne samo u građevinsko-tehničkom smislu već i u pravnom smislu. Zainteresirane osobe stoga imaju obveze prema Gradu Pula – Pola te se ne mogu osloboditi istih kao ni odgovornosti u slučaju poduzimanja radnji protivno interesima Grada Pula – Pola, a osobito ne mogu isticati prigovore da nisu upoznate s potrebom gradnje komunalne infrastrukture sukladno Odluci Gradskog vijeća Grada Pula – Pola niti potraživati bilo kakve naknade u slučaju ne ispunjenja svrhe i cilja ugovora.

Slijedom svega navedenoga, predlaže se donošenje Zaključka o davanju suglasnosti na zaključenje Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture s društvom PULA ISTOK d.o.o., OIB: 87682812076, Pula, Ulica Valmade-Via Valmade 8A te zainteresiranim osobama WASHINGTON REAL ESTATE d.o.o., OIB: 90146828377, Pula, Mutilska ulica - Via Mutila 5 i STANOINVEST INTERNATIONAL d.o.o., OIB: 22889376673, Pula, Mutilska ulica - Via Mutila 5. Prijedlog Ugovora čini sastavni dio ovog Zaključka.

FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU AKTA:

U proračunu Grada Pula - Pola nije potrebno osigurati sredstva za provedbu akta.

p.o. PROČELNICA

Samanta Barić, univ.mag.oec.



GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, Forum 1, Pula, zastupan po Gradonačelniku dr.sc. Filipu Zoričiću, prof.,

u daljnjem tekstu: Grad Pula

i

PULA ISTOK d.o.o., OIB: 87682812076, Pula (Grad Pula - Pola), Ulica Valmade - Via Valmade 8A, zastupano po članu uprave Ivanu Šariću,

u daljnjem tekstu: Investitor

i

WASHINGTON REAL ESTATE d.o.o., OIB: 90146828377, Pula (Grad Pula - Pola), Mutilska ulica - Via Mutila 5, zastupano po članu uprave Ivici Salvadoru,

STANOINVEST INTERNATIONAL d.o.o., OIB: 22889376673, Pula (Grad Pula - Pola), Mutilska ulica - Via Mutila 5, zastupano po članu uprave Ivici Salvadoru,

u daljnjem tekstu: Zainteresirane osobe

na temelju članka 165. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23, dalje u tekstu: ZPU) i Zaključka Gradskog vijeća Grada Pule o davanju suglasnosti na zaključenje Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture od dana _____, KLASA: _____; URBROJ: _____, u vezi s člankom 4. stavkom 2. Odluke o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 13/22), po provedbi postupka sukladno odredbama članaka 9. do 12. Odluke o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture („Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola“ br. 13/22), zaključili su

UGOVOR O GRADNJI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrđuje se da je sukladno pismu namjere Investitora proveden postupak utvrđivanja načina predloženog ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom komunalne infrastrukture, pod KLASOM: 340-03/21-01/33, koji postupak je rezultirao donošenjem Zaključka Gradskog vijeća Grada Pula - Pola o davanju suglasnosti na zaključenje Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture od dana _____, KLASA: _____, URBROJ: _____.



Članak 2.

Ovim Ugovorom ugovorne strane uređuju međusobna prava i obveze u svezi uređenja građevinskog zemljišta i izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, u naravi gradnju pristupne prometnice s pripadajućim objektima i uređajima komunalne infrastrukture za odvodnju oborinskih voda, gradnju javne rasvjete (sa stupovima javne rasvjete), upojni bunar, okretište, kao i gradnju elektroničke kabelaške kanalizacije (dalje: EKK), a osobito u pogledu izrade projekt - tehničke dokumentacije, ishoda lokacijske dozvole potrebne za izgradnju javne prometnice s pratećom infrastrukturom (oborinskom, odvodnjom, javnom rasvjetom i EKK, okretištem, završnim slojem asfalta) u zoni obuhvata te građevinske dozvole u zoni obuhvata, kao i predaju nekretnine s izgrađenim građevinama u vlasništvo Grada Pule ugovorom o darovanju, a sve kako je prikazano u Idejnom rješenju i grafičkom prikazu i opisu zahvata u prostoru, koji su sastavni dio ovog Ugovora.

Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- da je WASHINGTON REAL ESTATE d.o.o., OIB: 90146828377, Pula (Grad Pula - Pola) Mutilska ulica - Via Mutila 5, vlasnik nekretnine oznake k.č. br. 1968/4, VALMADE, površine 7429 m², upisane u zk.ul. 22577, Katastarska općina: 324256, PULA
- da su STANOINVEST INTERNATIONAL d.o.o., OIB: 22889376673, Pula (Grad Pula - Pola), Mutilska ulica - Via Mutila 5 i WASHINGTON REAL ESTATE d.o.o., OIB: 90146828377, Pula (Grad Pula - Pola), Mutilska ulica - Via Mutila 5, suvlasnici nekretnine oznake k.č. br. 1968/11, ŠANDALJSKA ULICA, površine 2866 m², upisane u zk.ul. 23026, Katastarska općina: 324256, PULA i to:
 - 3. Suvlasnički dio: ¼ - STANOINVEST INTERNATIONAL d.o.o., OIB: 22889376673;
 - 4. Suvlasnički dio: ¼ - WASHINGTON REAL ESTATE d.o.o., OIB: 90146828377
 - 5. Suvlasnički dio: ¼ - STANOINVEST INTERNATIONAL d.o.o., OIB: 22889376673
 - 6. Suvlasnički dio: ¼ - WASHINGTON REAL ESTATE d.o.o., OIB: 90146828377
- da je Grad Pula vlasnik nekretnine oznake k.č. br. 1968/41, VALMADE, površine 10 m², upisane u zk.ul. 22697, Katastarska općina: 324256, PULA
- da je Grad Pula vlasnik nekretnine oznake k.č. br. 1971/24, VALMADE, površine 40 m², upisane u zk.ul. 22639, Katastarska općina: 324256, PULA
- da je Republika Hrvatska vlasnik nekretnine oznake k.č. br. 1858/53, CESTA PREKOMORSKIH BRIGADA, površine 653 m², upisane u zk.ul. 15712, Katastarska općina: 324256, PULA
- da je radi osiguranja pristupa do budućih građevnih čestica, potrebno izgraditi javnu prometnicu sa pratećom infrastrukturom i završnim slojem asfalta sukladno članku 2. ovog Ugovora, a sve kako bi se omogućila gradnja građevina (ukupno 7 stambenih građevina) na:
 - preostalom dijelu nekretnine oznake k.č. br. 1968/4, VALMADE, površine 7429 m², upisane u zk.ul. 22577, Katastarska općina: 324256, PULA, u vlasništvu WASHINGTON REAL ESTATE d.o.o., OIB: 90146828377
 - preostalom dijelu nekretnine oznake k.č. br. 1968/11, ŠANDALJSKA ULICA, površine 2866 m², upisane u zk.ul. 23026, Katastarska općina: 324256, PULA, u suvlasništvu STANOINVEST INTERNATIONAL d.o.o., OIB: 22889376673 i WASHINGTON REAL ESTATE d.o.o., OIB: 90146828377
 - nekretnini oznake k.č. br. 1968/10, ŠANDALJSKA ULICA, površine 1997 m², upisane u zk.ul. 23026, Katastarska općina: 324256, PULA, u suvlasništvu



STANOINVEST INTERNATIONAL d.o.o., OIB: 22889376673 i WASHINGTON REAL ESTATE d.o.o., OIB: 90146828377

- nekretnini oznake k.č. br. 1971/1, VALMADE, površine 7403 m², upisane u zk.ul. 23030, Katastarska općina: 324256, PULA, u vlasništvu Investitora
- da je Investitor izrazio interes i spremnost biti investitorom prometnice s pratećom infrastrukturom te o svom trošku izgraditi javnu prometnicu s pratećom infrastrukturom čija trasa prelazi preko nekretnine oznake k.č. br. 1968/4, s time da bi upojni bunar oborinske odvodnje bio smješten na nekretnini oznake k.č. br. 1968/11, obje nekretnine Katastarska općina: 324256, PULA, i to sukladno Grafičkom prikazu i opisu zahvata u prostoru koji je sastavni dio ovog Ugovora;
- da PULA ISTOK d.o.o., OIB: 87682812076, ima pravni interes biti Investitorom prometnice s pratećom infrastrukturom s obzirom na to da isti sukladno članku 4. stavku 2. Odluke o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture služi zemljištu u njegovom vlasništvu te u vlasništvu drugih pravnih osoba koje su izdale suglasnost za obavljanje svih potrebnih radova sukladno uvjetima određenima Odlukom o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture te ovim Ugovorom.

Investitor izričito izjavljuje i jamči Gradu Puli:

- da je nekretnina oznake k.č. br. 1971/1, VALMADE, površine 7403 m², upisane u zk.ul. 23030, Katastarska općina: 324256, PULA, njegovo isključivo vlasništvo;
- da na nekretnini oznake k.č. br. 1971/1, Katastarska općina: 324256, PULA, u trenutku sklapanja ovog Ugovora ne postoje stvarna ili druga prava trećih osoba, neovisno o tome jesu li upisana u zemljišnim knjigama ili ne;
- da do dana sklapanja ovog Ugovora nije s trećom stranom sklopio pravni posao koji za cilj ima prijenos prava vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretnini oznake k.č. br. 1971/1, Katastarska općina: 324256, PULA
- da je u posjedu nekretnine oznake k.č. br. 1971/1, Katastarska općina: 324256, PULA.

Zainteresirana osoba WASHINGTON REAL ESTATE d.o.o., OIB: 90146828377, izjavljuje i jamči Gradu Puli:

- da je nekretnina oznake k.č. br. 1968/4, VALMADE, površine 7429 m², upisane u zk.ul. 22577, Katastarska općina: 324256, PULA, njegovo isključivo vlasništvo;
- da je nekretnina oznake k.č. br. 1968/11, ŠANDALJSKA ULICA, površine 2866 m², upisane u zk.ul. 23026, Katastarska općina: 324256, PULA, njegovo vlasništvo sukladno omjerima (suvlasnički udjelima) kako je to navedeno u stavku 1. ovog članka;
- da na nekretninama oznake k.č. br. 1968/4 i k.č. br. 1968/11, obje Katastarska općina: 324256, PULA, u trenutku sklapanja ovog Ugovora ne postoje stvarna ili druga prava trećih osoba, neovisno o tome jesu li upisana u zemljišnim knjigama ili ne; osim prava vlasništva u korist STANOINVEST INTERNATIONAL d.o.o., OIB: 22889376673, sukladno omjerima (suvlasničkim udjelima) kako je to navedeno u stavku 1. ovog članka;
- da do dana sklapanja ovog Ugovora nije s trećom stranom sklopio pravni posao koji za cilj ima prijenos prava vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretninama oznake k.č. br. 1968/4 i k.č. br. 1968/11, obje Katastarska općina: 324256, PULA;
- da je u posjedu nekretnine oznake k.č. br. 1968/4, Katastarska općina: 324256, PULA te u suposjedu nekretnine oznake k.č. br. 1968/11, Katastarska općina: 324256, PULA;
- da je Investitoru dao sve potrebne suglasnosti te da se ne protivi poduzimanju radnji (podnošenje Pisma namjere prema Gradu Puli za sklapanje ovog Ugovora, podnošenje potrebne dokumentacije za donošenje akta – suglasnosti od strane Gradskog vijeća Grada



Pule za sklapanje ovog Ugovora, ishodovanje svih potrebnih dozvola, suglasnosti i uvjeta za ispunjenje cilja i svrhe ovog Ugovora, izvođenje potrebnih radnji te postavljanje potrebne infrastrukture u smislu članka 2. ovog Ugovora, rješavanje potrebnih imovinsko-pravnih odnosa, kao i sklapanje pravnog posla koji za cilj ima prijenos prava vlasništva u korist Grada Pule po dovršetku svih radnji definiranih ovim Ugovorom i drugih sličnih radnji) koje za cilj imaju ispunjenje svrhe ovog Ugovora;

- da od dana sklapanja ovog Ugovora pa do ispunjenja svrhe i cilja ovog Ugovora, a osobito dok se pravomoćno ne izvrši prijenos prava vlasništva u korist Grada Pule na nekretninama koje su predmet ovog Ugovora, odnosno na kojima će se izgraditi prometnica sa pratećom infrastrukturom u smislu članka 2. ovog Ugovora, neće povlačiti dane suglasnosti za ispunjenje svrhe i cilja ovog Ugovora, a osobito da neće poduzimati radnje kojima će otežati, ograničiti ili na bilo koji drugi način onemogućiti ispunjenje svrhe i cilja ovog Ugovora, u protivnom Grad Pula ima pravo raskinuti ovaj Ugovor i zahtijevati naknadu štete, dok se Zainteresirana osoba bezuvjetno odriče od prava na potraživanje od Grada Pule bilo kakve naknade po bilo kojoj osnovi.

Zainteresirana osoba STANOINVEST INTERNATIONAL d.o.o., OIB: 22889376673, izjavljuje i jamči Gradu Puli:

- da je nekretnina oznake k.č. br. 1968/11, ŠANDALJSKA ULICA, površine 2866 m², upisane u zk.ul. 23026, Katastarska općina: 324256, PULA, njegovo vlasništvo sukladno omjerima (suvlasnički udjelima) kako je to navedeno u stavku 1. ovog članka;

- da na nekretnini oznake k.č. br. 1968/11, Katastarska općina: 324256, PULA, u trenutku sklapanja ovog Ugovora ne postoje stvarna ili druga prava trećih osoba, neovisno o tome jesu li upisana u zemljišnim knjigama ili ne; osim prava vlasništva u korist WASHINGTON REAL ESTATE d.o.o., OIB: 90146828377, sukladno omjerima (suvlasničkim udjelima) kako je to navedeno u stavku 1. ovog članka;

- da do dana sklapanja ovog Ugovora nije s trećom stranom sklopio pravni posao koji za cilj ima prijenos prava vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretnini oznake k.č. br. 1968/11, Katastarska općina: 324256, PULA;

- da je u suposjedu nekretnine oznake k.č. br. 1968/11, Katastarska općina: 324256, PULA;

- da je Investitoru dao sve potrebne suglasnosti te da se ne protivi poduzimanju radnji (podnošenje Pisma namjere prema Gradu Puli za sklapanje ovog Ugovora, podnošenje potrebne dokumentacije za donošenje akta – suglasnosti od strane Gradskog vijeća Grada Pule za sklapanje ovog Ugovora, ishodovanje svih potrebnih dozvola, suglasnosti i uvjeta za ispunjenje cilja i svrhe ovog Ugovora, izvođenje potrebnih radnji te postavljanje potrebne infrastrukture u smislu članka 2. ovog Ugovora, rješavanje potrebnih imovinsko-pravnih odnosa, kao i sklapanje pravnog posla koji za cilj ima prijenos prava vlasništva u korist Grada Pule po dovršetku svih radnji definiranih ovim Ugovorom i drugih sličnih radnji) koje za cilj imaju ispunjenje svrhe ovog Ugovora;

- da od dana sklapanja ovog Ugovora pa do ispunjenja svrhe i cilja ovog Ugovora, a osobito dok se pravomoćno ne izvrši prijenos prava vlasništva u korist Grada Pule na nekretninama koje su predmet ovog Ugovora, odnosno na kojima će se izgraditi prometnica sa pratećom infrastrukturom u smislu članka 2. ovog Ugovora, neće povlačiti dane suglasnosti za ispunjenje svrhe i cilja ovog Ugovora, a osobito da neće poduzimati radnje kojima će otežati, ograničiti ili na bilo koji drugi način onemogućiti ispunjenje svrhe i cilja ovog Ugovora, u protivnom Grad Pula ima pravo raskinuti ovaj Ugovor i zahtijevati naknadu štete, dok se Zainteresirana osoba bezuvjetno odriče od prava na potraživanje od Grada Pule bilo kakve naknade po bilo kojoj osnovi.



PREDMET UGOVORA – JAVNA PROMETNICA

Članak 4.

- Ugovorne strane u postupku realizacije predmeta ugovora, suglasno utvrđuju:
- da je za izgradnju predmetne javne prometnice s pripadajućom infrastrukturom, označenu u Grafičkom prikazu i opisu zahvata u prostoru, potrebno izraditi projektno - tehničku dokumentaciju te ishoditi lokacijsku i građevinsku dozvolu;
 - da će Investitor, u svoje ime i na temelju punomoći Grada Pule, za javne prometnice označene u Idejnom rješenju ishoditi lokacijsku dozvolu, odnosno akt o gradnji;
 - da će Investitor odmah po zaključenju ovog Ugovora na svoj rizik i na svoj trošak naručiti od ovlaštenih osoba izradu glavnog projekta za gradnju javne pristupne prometnice s pratećom infrastrukturom, vodeći račun da se glavnim projektom i parcelacijom ne obuhvate nekretnine označene kao kč. br. 1858/53, k.č. br. 1968/41 i k.č. br. 1971/24, sve Katastarska općina: 324256, PULA,
 - da je sukladno procjembenom elaboratu izrađenom po stalnom sudskom procjenitelju nekretnina Ani Hećimović, dipl.ing.građ. od 30.08.2024. godine utvrđena tržišna vrijednost nekretnina, dijela čestica planiranih za izgradnju pristupne prometnice i to oznake k.č. br. 1968/4 i k.č.br. 1968/11, Katastarska općina: 324256, PULA, u iznosu od 88.100,00 eura.
 - da procijenjena vrijednost troškova pripreme za izgradnju i izgradnju pristupne prometnice s pratećom infrastrukturom iznosi 435.000,00 eura bez PDV-a (543.750,00 eura s PDV-om) te da u navedenu vrijednost investicije nisu uračunati pripadajući porezi i druga javna davanja;
 - da se Investitor i Zainteresirane osobe obvezuje da nekretninu na kojim se planira izgradnju pristupne prometnice s pratećom infrastrukturom neće opterećivati ili otuđiti ili na drugi način njome raspolagati, ili poduzimati bilo koje druge radnje protivne cilju i svrsi ovog Ugovora, sve dok se ne ostvare pretpostavke za prijenos prava vlasništva predmetnih nekretnina u korist Grada Pule na temelju ovog i budućih Ugovora, odnosno Investitor se obvezuje da će u trenutku prijena prava vlasništva nekretnine na Grad Pulu iste biti oslobođene svih tereta.

UVJETI ZA IZGRADNJU JAVNE PROMETNICE

Članak 5.

- Grad Pula, na temelju članka 165. stavka 2. ZPU, izdaje suglasnost da:
- PULA ISTOK d.o.o., OIB: 87682812076, Pula (Grad Pula - Pola), Ulica Valmade - Via Valmade 8A

bude investitor javne prometnice s pratećom infrastrukturom označene u Grafičkom prikazu i opisu zahvata u prostoru, sve kako je to prikazano u Idejnom rješenju, a u skladu sa zakonskim propisima, prostorno planskom dokumentacijom i posebnim uvjetima, te iste ovlašćuje, da podnesu zahtjev za izdavanje lokacijske i građevinske dozvole za izgradnju predmetnih građevina, sve pod uvjetima kako slijedi:

- Grad Pula se obvezuje dati potrebne punomoći Investitoru koje su nužne za ishođenje lokacijske i građevinske dozvole pristupne prometnice označene u Grafičkom prikazu i opisu zahvata u prostoru,
- Investitor je dužan u svoje ime i po dobivenoj punomoći od strane Grada Pule, podnijeti zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole, u kojem postupku će se morati ishoditi potrebne suglasnosti



- po ishođenju lokacijske dozvole, Investitor je dužan formirati građevnu česticu pristupne prometnice u zoni obuhvata, kako je ista definirana projektnom dokumentacijom,
- Investitor je suglasan da će o svom trošku preuzeti obvezu rješavanja bilo kakvih imovinsko pravnih odnosa u zoni obuhvata na nekretninama navedenim u članku 3. i 4. ovog Ugovora, u slučaju da se nakon sklapanja ovog Ugovora pojavi potreba rješavanja imovinsko pravnih poslova.

Članak 6.

- Investitor u cijelosti preuzima sljedeće obveze u zoni obuhvata pristupne prometnice:
- financiranje izrade projektno – tehničke dokumentacije za izgradnju pristupne prometnice;
 - financiranje izgradnje predmetne javne prometnice, s pratećom infrastrukturom uz povjeravanje izgradnje predmetnih građevina društvima ovlaštenima za izvođenje te vrste radova i angažiranje odgovarajuće stručne i ovlaštene osobe za nadzor izvođenja radova, sve sukladno zakonskim odredbama;
 - plaćanje svih javnih davanja, uključujući i vodni doprinos, a koja nastanu s osnove izdane građevinske dozvole;
 - ovlaštenim djelatnicima Grada Pule pristup gradilištu i tehničkoj dokumentaciji koja se mora posjedovati na gradilištu;
 - za izgrađene građevine ishoditi uporabnu dozvolu, kojom će se dokazati da su predmetne građevine izgrađene u skladu s građevinskom dozvolom, drugim propisima i pravilima struke;
 - riješiti sve imovinsko-pravne odnose s Republikom Hrvatskom u pogledu nekretnine oznake k.č. br. 1858/53, Katastarska općina: 324256, PULA;
 - poduzeti sve druge potrebe radnje u skladu s Odlukom o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture Grada Pula.

Zainteresirane osobe u cijelosti preuzimaju obveze u zoni obuhvata pristupne prometnice:

- najkasnije u roku od 30 dana po ishođenju uporabne dozvole, predati izgrađene građevine, zajedno sa zemljištem na kojem su izgrađene (novoformirana k.č. na kojoj će se nalaziti pristupna prometnica), bez ikakve naknade i bez ikakvog prava nekog budućeg prijeboja, po osnovi bilo kakvih potraživanja, u vlasništvo Grada Pule, slobodne od svih upisanih tereta, prava i/ili potraživanja trećih osoba pri čemu će se prijenos prava vlasništva u korist Grada Pule izvršiti ugovorom o darovanju nekretnine u kojem će se posebno naznačiti obveza da Investitor preuzima plaćanje PDV i drugih poreza i/ili javnih davanja koja će temeljem predmetnog darovanja nastati za to trgovačko društvo, kao i da plati PDV koji će temeljem predmetnog darovanja biti u obvezi platiti Grad Pula;
- najkasnije po ishođenju uporabne dozvole, predati izgrađene građevine, zajedno sa zemljištem na kojem su izgrađene (novoformirana k.č. na kojoj će se nalaziti pristupna prometnica), pod uvjetima koji su utvrđeni u članku 11. ovog Ugovora;
- poduzeti sve druge potrebe radnje u skladu s Odlukom o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture Grada Pula.

Investitor i Zainteresirane osobe izričito izjavljuju da će poduzeti sve potrebne radnje navedene u ovom članku, radi ispunjenja svrhe i cilja ovog Ugovora, bez obzira ukoliko



nastupe okolnosti temeljem kojih je za poduzimanje radnji iz stavka 1. ovog članka nakon sklapanja ovog Ugovora nadležna Zainteresirana osoba, ili ako nastupe okolnosti temeljem kojih je za poduzimanje radnji iz stavka 2. ovog članka nakon sklapanja ovog Ugovora nadležan Investitor.

Članak 7.

Rok za izvođenje radova te predaju predmetne nekretnine s izgrađenim građevinama u vlasništvo Grada Pule, uz sve gore navedene ostale uvjete iz članka 5. i 6. ovog Ugovora, je dvije godine od dana zaključivanja ovog Ugovora.

Investitor i Zainteresirane osobe će, istovremeno s predajom nekretnine s izgrađenim građevinama, predati u vlasništvo Grada Pule i svu projektnu i drugu tehničku dokumentaciju vezano za izgrađene građevine, kao i sva jamstva, ateste i druge dokumente kojima se dokazuju kvaliteta izvedenih radova i svojstva ugrađene opreme.

Članak 8.

Svi navedeni uvjeti gradnje u člancima 5.-7. ovog Ugovora su bitni sastojci ovog ugovora, te se ugovorne strane obvezuju dosljedno ih primjenjivati.

U svim koracima pripreme i izgradnje predmetne infrastrukture potrebno je aktivno obavještavati i uključivati Grad Pulu. Investitor se obvezuje da će prije poduzimanja svakog koraka temeljem ovog Ugovora (izrada potrebnih elaborata parcelacije, provođenja imovinsko-pravnih radnji, gradnje i sl.) tražiti prethodnu suglasnost Grada Pule.

Prije početka izvođenja radova, Investitor je u obvezi koordinirati i zapisnički utvrditi sa trgovačkim društvima u čijoj je nadležnosti pojedina infrastruktura (Vodovod Pula d.o.o., Plinara d.o.o., HEP d.d. i dr.) te sa Gradom Pula, potrebu izvođenja radova infrastrukture u trupu prometnice, a sukladno uvjetima utvrđenim pri izradi projektne dokumentacije odnosno ishodu akata za gradnju. Isto je preduvjet za početak radova sukladno ovom Ugovoru.

FINANCIJSKI UVJETI REALIZACIJE UGOVORA

Članak 9.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Investitor i Zainteresirane osobe nemaju nikakva prava na naknadu po bilo kojoj osnovi za izgradnju javne prometnice s pratećom infrastrukturom čija trasa prelazi preko današnje k.č.br. 1968/4 i k.č. br. 1968/11, sve Katastarska općina: 324256, PULA, odnosno drugih nekretnina na kojima će se izvoditi radovi izgradnje prometnice s pratećom infrastrukturom, a koja je predmetom ovog Ugovora, kao niti na naknadu za zemljište na kojoj će predmetna prometnica i upojni bunar biti izgrađeni, te se bezuvjetno odriču od prava na potraživanje od Grada Pule bilo kakve naknade za izvedene radove kao i za naknadu za vrijednost nekretnine na kojoj će se predmetni radovi izvoditi.

Članak 10.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je rješavanje financijskog aspekta imovinskopravnih odnosa određeno na način da buduća novoformirana čestica koja će u



naravi predstavljati buduću pristupnu prometnicu bude u vlasništvu Grada Pule u 1/1 dijela, te da predmetna nekretnina bude oslobođena svih tereta, zabilježbi, sporova ili bilo kakvih drugih predbilježbi, te drugih obveza koje bi mogle utjecati na pravo vlasništva Grada Pule, ili istoga u pravu vlasništva na bilo koji način ograničavati, kao uvjet za izdavanje uporabne dozvole za predmetnu prometnicu.

Investitor i Zainteresirane osobe su suglasne n da Gradu Puli odgovaraju za štetu ukoliko nakon izdavanja uporabne dozvole ili nakon prijenosa prava vlasništva prometnice na Grad Pulu, protiv Grada Pule treća strana pokrene postupak čiji ishod može utjecati na pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja stvari u vlasništvu Grada Pule.

Članak 11.

Ukoliko iz bilo kojeg razloga Investitor ne riješi imovinsko pravne odnose u svezi nekretnina za koje se obvezao ovim Ugovorom i potrebnih za izgradnju buduće prometnice s pratećim sadržajem te Grad Pula, protivno utvrđenjima iz ovog Ugovora, ne bude naposljetku upisan kao vlasnik, Investitor neće imati nikakvih potraživanja prema Gradu Puli s bilo koje osnove.

U slučaju da iz bilo kojeg razloga nisu ostvarene pretpostavke za izdavanje uporabne dozvole za buduću novoformiranu česticu koja će u naravi predstavljati buduću pristupnu prometnicu, Grad Pula za isto neće snositi nikakvu odgovornost za nastalu štetu ili drugi oblik odgovornosti Investitoru.

Grad Pula nije dužan primiti buduću novoformiranu česticu koja će u naravi predstavljati buduću pristupnu prometnicu u svoje vlasništvo u slučaju da na predmetnoj nekretnini nisu riješeni imovinskopravni odnosi kao i da su na istoj zabilježeni tereti, zabilježbe, sporovi ili predbilježbe, ili što drugo što bi moglo utjecati na pravo vlasništva Grada Pule ili istoga u pravu vlasništva na bilo koji način ograničavati/opterećivati, uključujući i terete upisanog založnog prava koji proizlaze iz službenih izvadaka iz zemljišne knjige koji su sastavni dio ovog Ugovora.

Grad Pula nije dužan primiti buduću novoformiranu česticu koja će u naravi predstavljati buduću pristupnu prometnicu u svoje vlasništvo u slučaju da su na istoj bilo kakvi radovi (građevinski, infrastruktura i sl.) izvedeni bez potrebnih suglasnosti, uvjeta ili drugih normativnih/materijalnih akata izdanih od strane ovlaštenih državnih tijela ili tijela jedinica lokalne samouprave ili javnopravnih tijela ili bilo kojih drugih nadležnih tijela/subjekata ili ako su radovi izvedeni protivno pozitivnim propisima Republike Hrvatske ili aktima jedinica lokalne samouprave ili ako je postavljena infrastruktura protivna pozitivnim propisima Republike Hrvatske ili aktima jedinica lokalne samouprave ili ako poduzeti radovi ili postavljena infrastruktura predstavlja opasnost za život i tijelo građana, imovinu Grada Pule ili građana ili nastanak bilo kakve vrste štete ili ako su radovi izvedeni protivno ovom Ugovoru ili sadrži infrastrukturu koja nije definirana ovim Ugovorom.

U slučaju nastupa uvjeta iz ovog članka, Investitor je dužan, pod prijetnjom raskida ovog Ugovora, bez odgode a najkasnije unutar roka navedenog u članku 7. stavku 1. ovog Ugovora, po obavijesti Grada Pule o utvrđenim materijalnim/pravnim/ugovornim nedostacima ili razlozima ili preprekama za daljnje poduzimanje pravnih radnji radi ispunjenja cilja ovog Ugovora (prijenos prava vlasništva ili izdavanje uporabne dozvole, rješavanje imovinskopravnih odnosa i sl.) poduzeti sve potrebne radnje radi rješavanja



imovinskopravnih pitanja, pretpostavki za izdavanje uporabne dozvole, brisanja bilo kakvih tereta i zabilježbi, poduzimanja radova radi usklađenja sa pozitivnim propisima Republike Hrvatske i aktima Grada Pule.

Članak 12.

Investitor ni Zainteresirane osobe nemaju pravo na povrat plaćenih sredstava na temelju ovog Ugovora te sve troškove podmiruju o vlastitom trošku bez prava na ikakvu kompenzaciju po bilo kojoj osnovi.

Članak 13.

Investitor je odgovoran Gradu Puli za kvalitetu izvedenih radova u vremenskom periodu od 2 (dvije) godine, koji rok počinje teći danom ishoda uporabne dozvole, u kojem je Izvođač odgovoran za izvedene radove sukladno Zakonu o obveznim odnosima, te se obvezuje sve nedostatke koji se pojave otkloniti u roku koji odredi Grad Pula, ukoliko iste prethodno ne otkloni Izvođač.

Ako otklanjanje nedostatka ne bude izvršeno u roku iz prethodnog stavka, Grad Pula ima pravo, bez prethodne obavijesti, pristupiti otklanjanju istih po trećim osobama na teret Investitora koji pritom odgovara za štetu.

Investitor se odriče prava prigovora ili osporavanja po bilo kojoj osnovi, protiv postupanja Grada Pula, opisanog u prethodnom stavku.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 14.

U slučaju povrede bilo kakve ugovorne obveze ili ne postupanja po odredbama ovog ugovora od strane Investitora ili Zainteresirane osobe, Grad Pula ima pravo jednostranog raskida ovog Ugovora te zahtijevati naknadu pretrpljene štete.

Članak 15.

Ovaj Ugovor predstavlja čitav sporazum između ugovornih strana, te zamjenjuje sve usmene i pisane sporazume.

Izmjene i dopune ovog Ugovora mogu se vršiti i valjane su samo u pisanom obliku.

U slučaju nevaljanost pojedine odredbe Ugovora, on u preostalom dijelu ostaje valjan. Ugovorne strane su tada dužne postići sporazum koji na najbliži mogući valjani način predstavlja ono što su htjeli ugovoriti nevaljanom odredbom.

Ugovor i sva plaćanja povezana s njim ne mogu se prenositi na treću stranu bez prethodne pisane suglasnosti Grada Pule.

Članak 16.



Svi objekti i uređaji komunalne infrastrukture, kao i zemljišta na kojima su izgrađeni, ostaju u trajnom vlasništvu Grada Pule te se Investitor i Zainteresirane osobe obvezuju da neće pokretati bilo kakve postupke radi utvrđenja prava vlasništva u njegovu korist ili bilo koje druge postupke koje za cilj imaju promjenu prava vlasništva.

Sve obveze Investitora, preuzete ovim Ugovorom, prema Gradu Puli prestaju istekom roka za solidarnu odgovornost Investitora s Izvođačem, odnosno u roku od 2 (dvije) godine od dana ishoda uporabne dozvole.

U slučaju da nisu ostvarene pretpostavke iz ovog Ugovora pod kojima bi Grad Pula primio u vlasništvo nekretninu koja je predmetom ovog Ugovora, Investitor se odriče prava na naknadu za izvedene radove te bilo kakve druge troškove i naknade.

Članak 17.

Sve ono što nije posebno uređeno odredbama ovog ugovora rješavat će se sukladno Zakonu o obveznim odnosima i Odluci o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture.

Članak 18.

Grad Pula može raskinuti ovaj Ugovor u sljedećim slučajevima, ako:

- a) Investitor ili Zainteresirana strana ne ispuni bilo koju preuzetu obvezu preuzetu ovim Ugovorom ili ako nastanu okolnosti zbog kojih se cilj i svrha Ugovora ne može postići;
- b) proteknu rokovi definirani ovim Ugovorom;
- c) je protiv Investitora ili Zainteresirane strane pokrenut stečajni postupak, odnosno postupak likvidacije, ili sudovi upravljaju njegovim poslovima, ili je u postupku nagodbe s vjerovnicima ili drugom srodnom postupku prema važećim propisima;
- d) Investitor ili Zainteresirana strana promijene pravni oblik, osim tu činjenicu ugovorne strane dodatkom ne notificiraju u odnosu na ovaj Ugovor;
- e) Investitor ili Zainteresirane osobe daju lažne ili nepotpune izjave, podatke, informacije i dokumentaciju ili ako dostavljaju nevjerođostojne izvještaje;
- f) se naknadno utvrdi da je Investitor ili Zainteresirana osoba u pismu namjere dao netočne i/ili lažne izjave, podatke, informacije i dokumentaciju;
- g) se protiv Investitora ili Zainteresirane osobe pokrene kazneni postupak za djelo koje se provodi po službenoj dužnosti, a odnosi se na poduzimanje radnji temeljem prava i obveza koje proizlaze iz ovog Ugovora.

Raskid proizvodi učinak od dana kada je pisana obavijest o raskidu predana pružatelju poštanskih usluga.

U slučaju raskida Ugovora, Investitor i Zainteresirane osobe se odriču od prava na naknadu za izvedene radove i bilo koje druge troškove i naknade nastale u vezi s ovim Ugovorom kao i troškove nastale u vezi s pokretanjem upravnog postupka pred Gradom Pulom za sklapanje ovog Ugovora (pismo namjere).

Članak 19.



Ovaj Ugovor je sklopljen u 5 (pet) istovjetnih primjerka, od čega Investitor zadržava 1 (jedan) primjerak za svoje potrebe, Grad Pula zadržava 2 (dva) primjerka, a svaka Zainteresirana strana po 1 (jedan primjerak).

Ugovorne strane prihvaćaju prava i obveze iz ovog Ugovora te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

Broj:
Pula,

KLASA:
URBROJ:
Pula,

INVESTITOR
PULA ISTOK d.o.o.
Ivan Šarić

GRAD PULA-POLA
Gradonačelnik
dr.sc. Filip Zoričić, prof.

Broj:
Pula,

ZAINTERESIRANA OSOBA
WASHINGTON REAL ESTATE d.o.o.
Ivica Salvador

ZAINTERESIRANA OSOBA
STANOINVEST INTERNATIONAL d.o.o.
Ivica Salvador